

ALLEGATO 1 : COPIA PRIVACY PERIZIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA (PV)
SEZIONE PRIMA CIVILE

R.G. n. 161/2023

XXX con XXX

contro

XXX

Giudice : DOTT. FRANCESCO ROCCA

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO 001 (appartamento con annesse cantine SCALA A UNITA' N. 16)

LOTTO 002 (box auto SCALA B UNITA' N. 15)

*Esperto stimatore incaricato : **Geom. Nicoletta Madama***

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Pavia al n. 3264

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia (ex Voghera) al n. 103

Studio Tecnico in Casteggio (PV) P.le dello Sport, 8/B

Tel. 0383/82890- Cell. 338/2567626

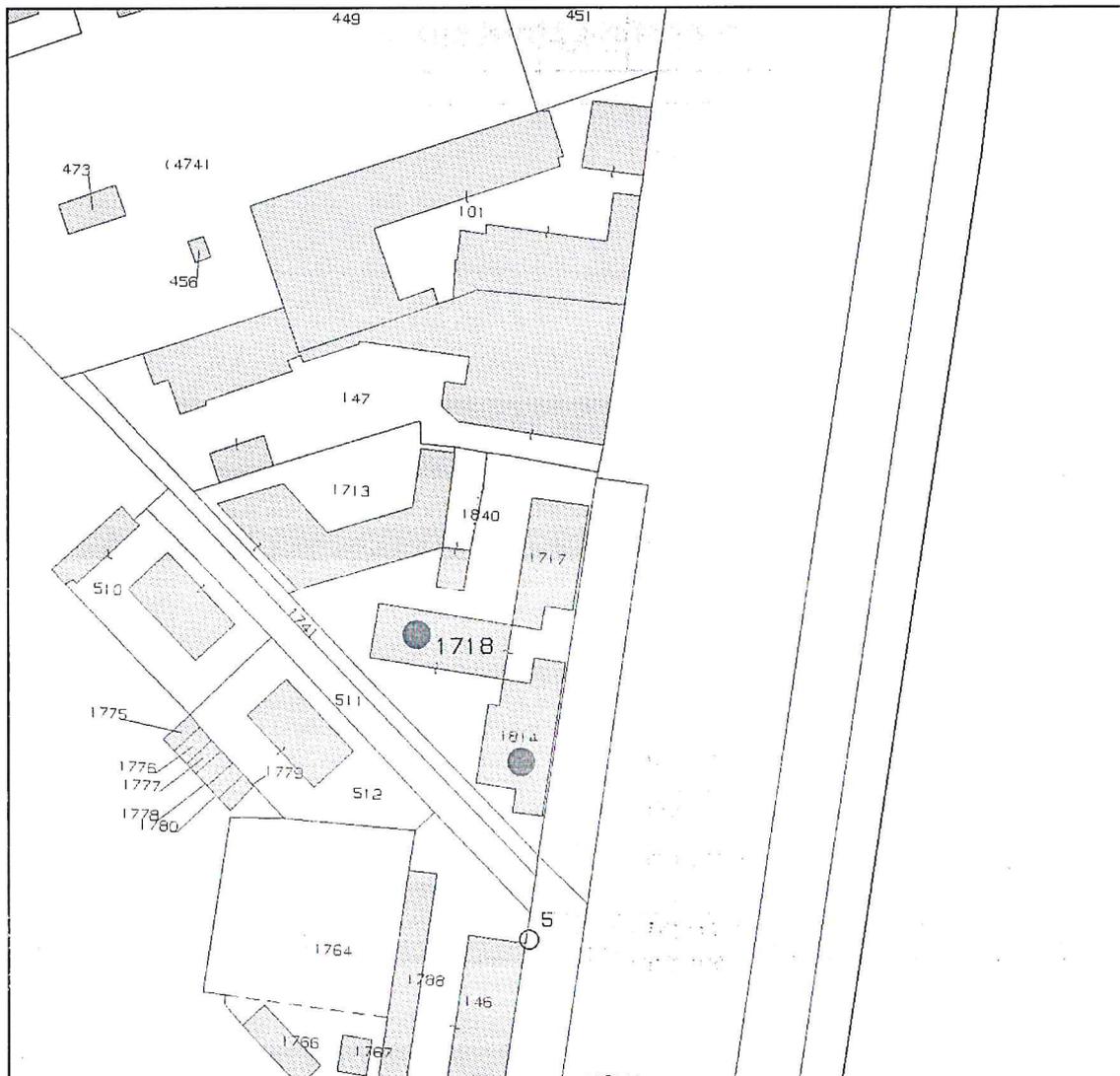
E-mail : nicomauri@libero.it - Posta certificata : nicoletta.madama@geopec.it

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 001

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE: in Comune PAVIA (PV), Via Francesco Rismondo n. 50 per la piena proprietà della quota di 1/1 a carico di XXX su un <u>appartamento di civile abitazione</u> posto al piano terzo e n. 2 cantine poste al piano seminterrato di un Condominio residenziale denominato "Rismondo", Scala A unità n. 16. Internamente l'appartamento è così suddiviso: accesso diretto da vano scala A condominiale su disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucina; disimpegno zona notte, n. 3 camere, cabina armadio e n. 2 bagni. Completano l'unità in descrizione n. 2 ampi balconi, uno con affaccio sul lato di nord e l'altro sul lato di sud; inoltre al piano seminterrato sono presenti n. 2 cantine. La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale (appartamento) è pari a mq. 147,00. La superficie commerciale dei balconi è pari a mq. 35,94. La superficie commerciale delle cantine è pari a circa mq. 13,00. L'accesso pedonale alle unità sono dipartenti dalla pubblica Via Francesco Rismondo al civ. 50. Il cortile condominiale è definito in parte da piastrelle in cemento e in parte da ghiaia a spacco. All'unità residenziale, comprese le cantine di pertinenza, compete quota di comproprietà in ragione di 36,40 /1000 sugli enti comuni di cui all'art. 1117 del C.C.		CRITICITA'	
DATI CATASTALI: N.C.E.U. COMUNE DI PAVIA (PV) Sez. Urb. B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 39 Categoria A/2 Classe 3, Consistenza 9 vani R.C. €. 1.696,56 VIA FRANCESCO RISMONDO n. 50 Piano 3-S1 Dati di superficie: Totale: 156 mq. Totale escluse aree scoperte 147 mq. Confini appartamento: a nord, sud, est cortile condominiale, a ovest altra unità residenziale, vano scala e ascensore sempre condominiale. Confini cantina 1: a nord cortile condominiale, a sud disimpegno comune, a est vano scala condominiale, a ovest cantina altra ditta. Confini cantina 2: a nord disimpegno comune, a sud cortile condominiale, a est cantina altra ditta, a ovest cantina altra ditta.		NO	
CONFORMITA' URBANISTICA: VERIFICATA – NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		SI	
CONFORMITA' CATASTALE: VERIFICATA – NON SI DICHIARA LA CONFORMITA'.		SI	
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI. Precisazione: mancante la Sezione Urbana per il Comune.		NO	
DIRITTO E PROVENIENZA	XXX Proprietà per 1/1 in regime di	La provenienza dei beni in oggetto è avvenuta con FUSIONE del 26/07/2016 Pratica n. PV0103804 in atti dal 27/07/2016 FUSIONE (n. 52010.1/2016). Immobili soppressi, originari del precedente: Comune: PAVIA (G388) (PV) Sez. Urb. B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 16 - Sez. Urb. B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 17 Provenienza del sub. 16 (soppresso): Atto del 15/12/2015 Pubblico ufficiale BERTELLI MARIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 2731 - COMPRAVENDITA registrato a Milano 2 Il 23 dicembre 2015 al n. 60300 serie 1T. Trascritto a Pavia il 23 dicembre 2015 reg. part. 11972 reg. gen. 18237. Provenienza del sub. 17 (soppresso): COMPRAVENDITA derivante da scrittura Privata con sottoscrizione autenticata il 18/11/2006 da Notaio SAMPIETRO PIETRO REMO Sede CASALPUSTERLENGO (MI) Repertorio n. 57292/24853 e trascritto il 13/12/2006 ai n.ri 29468/16707.	NO
POSSESSO: L'abitazione è occupata dal soggetto esecutato e dal proprio nucleo familiare. Giuridicamente libero		NO	
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.		NO	
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'unità immobiliare non è provvista di Attestato di Prestazione Energetica.		NO	
VALORE STIMATO: €. 370.084,00		NO	
PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: €. 305.000,00		NO	

CONCLUSIONI DEFINITIVE – LOTTO 002

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE:			CRITICITA'
in Comune PAVIA (PV), Via Francesco Rismondo n. 50 (accesso carraio civico 58) per la piena proprietà della quota di 1/1 a carico di XXX su un su un box auto posto al piano seminterrato di un Condominio residenziale denominato "Rismondo", Scala B unità n. 15 . La superficie commerciale del box auto è pari a mq. 17,00. L'accesso pedonale e carraio all'unità sono dipartenti dalla pubblica Via Francesco Rismondo al civ. 58. All'unità residenziale compete quota di comproprietà in ragione di 1,60 /1000 sugli enti comuni di cui all'art. 1117 del C.C.			
DATI CATASTALI: N.C.E.U. COMUNE DI PAVIA (PV) Foglio B/12 Particella 1814 Subalterno 15 Categoria Ctg. C/6 cl. 3 R.C. €. 90,38 VIA FRANCESCO RISMONDO n. 50 (accesso rampa box civico n. 58) Piano S1 Consistenza 14 mq Dati di superficie: Totale: 17 mq <u>Confini:</u> a nord corsello condominiale, a sud box altra ditta, a est Via Francesco Rismondo, a ovest box altra ditta.			NO
CONFORMITA' URBANISTICA: VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.			NO
CONFORMITA' CATASTALE: VERIFICATA - SI DICHIARA LA CONFORMITA'.			NO
CONFORMITA' DEL PIGNORAMENTO: VERIFICATO - SI DICHIARA LA CONFORMITA' DEI DATI. Precisazione: mancante la Sezione Urbana per il Comune.			NO
DIRITTO E PROVENIENZA	XXX Proprietà per 1/1 in regime di	La provenienza del bene in oggetto è avvenuta con COMPRAVENDITA derivante da scrittura Privata con sottoscrizione autenticata il 18/11/2006 da Notaio SAMPIETRO PIETRO REMO Sede CASALPUSTERLENGO (MI) Repertorio n. 57292/24853 e trascritto il 13/12/2006 ai n.ri 29468/16707.	NO
POSSESSO: Il box è goduto dal soggetto esecutato e dal proprio nucleo familiare. Giuridicamente libero			NO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Iscrizione d'ipoteca volontaria e verbale di pignoramento immobiliare.			NO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Non richiesto per la tipologia d'immobile.			NO
VALORE STIMATO: €. 17.000,00			NO
PREZZO A BASE D'ASTA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: €. 14.400,00			NO



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA NCT - UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE
VIA FRANCESCO RISMONDO N. 50/58 PAVIA (PV) - "CONDOMINIO RISMONDO"

3 – DATI CATASTALI

I beni "oggetto di pignoramento" presso l'Agenzia del Territorio di Pavia (PV), sono censiti nel seguente modo:

CATASTO URBANO – N.C.E.U. PAVIA (PV)

LOTTO 001 - Appartamento di civile abitazione e cantine

Sez. Urb. B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 39 Categoria A/2 Classe 3, Consistenza 9 vani R.C. € 1.696,56 VIA FRANCESCO RISMONDO n. 50 Piano 3-S1 Dati di superficie: Totale: 156 mq. Totale escluse aree scoperte 147 mq.

(ALLEGATO 2 – Visura catastale storica e scheda NCEU lotto 001)

Confini appartamento: a nord, sud, est cortile condominiale, a ovest altra unità residenziale, vano scala e ascensore sempre condominiale.

Confini cantina 1: a nord cortile condominiale, a sud disimpegno comune, a est vano scala condominiale, a ovest cantina altra ditta.

Confini cantina 2: a nord disimpegno comune, a sud cortile condominiale, a est cantina altra ditta, a ovest cantina altra ditta.

N.B: si precisa che le coerenze sono dedotte con orientamento cardinale della mappa terreni, in quanto errato sulle planimetrie depositate agli atti.

Si precisa che l'immobile oggetto di procedura esecutiva alla Sezione Urbana B Foglio 12 mappale 1718 subalterno 39, con fusione n. 52010.1/2016 del 26/07/2016 proviene dagli immobili identificati alla Sezione Urbana B Foglio 12 mappale 1718 subalterni 16 e 17

LOTTO 002 - Box auto

Foglio B/12 Particella 1814 Subalterno 15 Categoria Ctg. C/6 cl. 3 R.C. €. 90,38 VIA FRANCESCO RISSONDO n. 50 (accesso rampa box civico n. 58) Piano S1 Consistenza 14 mq Dati di superficie: Totale: 17 mq

(ALLEGATO 3 – Visura catastale storica e scheda NCEU lotto 002)

Confini: a nord corsello condominiale, a sud box altra ditta, a est Via Francesco Rismondo, a ovest box altra ditta.

I beni (LOTTO 001 e LOTTO 002) sono intestati a :

XXX Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 001:

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima sono costituite da un **appartamento di civile abitazione** posto al piano terzo e **n. 2 cantine** poste al piano seminterrato di un Condominio residenziale denominato "Rismondo", Scala A unità n. 16 ubicate in Comune di PAVIA (PV), Via Francesco Rismondo n. 50.

Il contesto condominiale è formato da tre palazzine (A – B – C) componenti le tre scale del civico, sito in una zona molto tranquilla e silenziosa. Lo stabile è collocato in un complesso residenziale ricco di ampi spazi comuni che saranno riqualificati a breve.

Internamente l'appartamento è così suddiviso: accesso diretto da vano scala A condominiale su disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucina; disimpegno zona notte, n. 3 camere, cabina armadio e n. 2 bagni. Completano l'unità in descrizione n. 2 ampi balconi, uno con affaccio sul lato di nord e l'altro sul lato di sud; inoltre al piano seminterrato sono presenti n. 2 cantine.

La superficie commerciale dell'unità abitativa residenziale (appartamento) è pari a mq. 147,00.

La superficie commerciale dei balconi è pari a mq. 35,94.

La superficie commerciale delle cantine è pari a circa mq. 13,00.

L'accesso pedonale alle unità sono dipartenti dalla pubblica Via Francesco Rismondo al civ. 50. Il cortile condominiale è definito in parte da piastrelle in cemento e in parte da ghiaia a spacco. All'unità residenziale, comprese le cantine di pertinenza, compete quota di comproprietà in ragione di **36,40 /1000** sugli enti comuni di cui all'art. 1117 del C.C. *L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.* Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza dei vari locali come rilevate in

sede di sopralluogo alla data del **10/07/2023**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5**.

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	ALTEZZA mt.	CONDIZIONI
APPARTAMENTO PIANO TERZO				
Ingresso	2,16	Interna	2,20 controsoffitto con armadiatura	Ottime
Soggiorno	26,60	Sud	2,98	Ottime
Disimpegno zona giorno	4,81	Interna	2,98	Ottime
Sala da pranzo	21,36	Nord	2,98	Ottime
Cucina	8,40	Sud	2,98	Ottime
Disimpegno zona notte	7,22	Interna	2,98	Ottime
Camera matrimoniale	14,82	Sud	2,98	Ottime
Camera singola	10,06	Ovest	2,98	Ottime
Camera matrimoniale	15,05	Nord	2,98	Ottime
Bagno	6,17	Sud	2,98	Ottime
Bagno	4,61	Nord	2,98	Ottime
Cabina armadio	9,88	Nord	2,98	Ottime
CANTINE PIANO SEMINTERRATO				
Cantina 1	6,85	Nord	2,94	Normali
Cantina 2	3,74	Interna	2,94	Normali

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

<i>Fondazioni (struttura)</i>	in cls continue, non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	Cls in elevazione	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Strutture portanti orizzontali</i>	solai in latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Copertura (struttura)</i>	Tetto in latero cemento con copertura in tegole	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Lattoneria</i>	Lamiera preverniciata	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Pareti esterne</i>	Muratura portante perimetrale con intonaco civile per esterni e tinteggiatura	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Impianto di sollevamento</i>	Ascensore presente dal piano terra	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Vano scala condominiale dal piano terra</i>	Pavimentazione ingresso e alzate/pedate in lastre di botticino, porta d'accesso in pvc e doppio vetro, ringhiera in ferro verniciato	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Vano scala condominiale piano seminterrato.</i>	Pavimentazione in battuto di cemento.	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Tavolati interni</i>	In laterizio	STATO DI MANUTENZIONE OTTIMO
<i>Serramenti esterni</i>	In legno con doppio vetro e tapparelle in pvc	STATO DI MANUTENZIONE BUONO
<i>Serramenti interni</i>	In legno massello color avorio per le porte	STATO DI MANUTENZIONE BUONO

	dell'unità residenziale; in lamiera per le cantine	
<i>Pavimentazioni interne</i>	Per la maggiore parquet di pregio e/o piastrelle in ceramica per i bagni	STATO DI MANUTENZIONE OTTIMO
<i>Rivestimenti interni</i>	Piastrelle di gres ceramico	STATO DI MANUTENZIONE OTTIMO
<i>Impianto sanitario</i>	Elementi sanitari funzionati collegati alla rete acqua calda e fredda con tubazioni ad incasso; apparecchi igienico sanitari in fireclay con rubinetteria in acciaio.	STATO DI MANUTENZIONE OTTIMO
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia, placche in acciaio color oro a norma di legge; a vista per il piano cantine.	STATO DI MANUTENZIONE OTTIMO
<i>Impianto termico</i>	Riscaldamento centralizzato a gas – metano con elettrovalvole e contabilizzatori. Elementi radianti dati da termosifoni in acciaio.	STATO DI MANUTENZIONE OTTIMO
<i>Impianto di scarico delle acque nere</i>	Tubazioni incassate nella muratura, recapito finale non accertabile.	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Allacciamento acquedotto</i>	Tubazioni incassate nella muratura, recapito finale all'acquedotto comunale. Acqua fredda di tipo condominiale. Acqua calda sanitaria e gas cucina dato da caldaia murale posta nel vano cucina.	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE

LOTTO 002:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituita da un **box auto** posto al piano seminterrato di un Condominio residenziale denominato "Rismondo", Scala B unità n. 15 ubicato in **Comune di PAVIA (PV), Via Francesco Rismondo n. 58.**

La superficie commerciale del box auto è pari a mq. 17,00.

L'accesso pedonale e carraio all'unità sono dipartenti dalla pubblica Via Francesco Rismondo al civ. 58. All'unità residenziale compete quota di comproprietà in ragione di **1,60 /1000** sugli enti comuni di cui all'art. 1117 del C.C. La documentazione fotografica rilevata in sede di sopralluogo è inserita nell'**ALLEGATO 5**. Sotto riporto l'indicazione della superficie utile (S.U.) e l'altezza del vano come rilevato in sede di sopralluogo alla data del **10/07/2023**; s'indica inoltre, l'esposizione e le condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate.

DESTINAZIONE	S.U.	ESPOSIZIONE	Hm mt.	CONDIZIONI
BOX AUTO PIANO SEMINTERRATO	15,00	Interna	2,93	Normali

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

<i>Fondazioni (struttura)</i>	in cls continue, non accertata	STATO DI MANUTENZIONE NON RILEVABILE
<i>Strutture verticali (struttura)</i>	Cls in elevazione	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Strutture portanti orizzontali</i>	Solaio in latero cemento	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Tavolati interni</i>	In laterizio	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Serramenti esterni</i>	Porta in lamiera verniciata a due ante	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Pavimentazioni interne</i>	Battuto di cemento	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE
<i>Impianto elettrico</i>	A vista protetto da canaline	STATO DI MANUTENZIONE NORMALE

5 – STATO DI POSSESSO

IL LOTTO 001 e il LOTTO 002 sopra elencati sono intestati a :

XXX Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di :

Le unità immobiliari alla data del sopralluogo (**10/07/2023**) sono godute dal Sig. XXX e dal proprio nucleo familiare.

6 – PROVENIENZA DEI BENI

LOTTO N. 001 - Sez. Urb. B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 39:

FUSIONE del 26/07/2016 Pratica n. PV0103804 in atti dal 27/07/2016 FUSIONE (n. 52010.1/2016)

Immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: PAVIA (G388) (PV)

Sez. Urb. B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 16

Sez. Urb. B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 17

Provenienza del sub. 16: Atto del 15/12/2015 Pubblico ufficiale BERTELLI MARIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 2731 - COMPRAVENDITA registrato a Milano il 23 dicembre 2015 al n. 60300 serie 1T. Trascritto a Pavia il 23 dicembre 2015 reg. part. 11972 reg. gen. 18237

Provenienza del sub. 17: COMPRAVENDITA derivante da scrittura Privata con sottoscrizione autenticata il 18/11/2006 da Notaio SAMPIETRO PIETRO REMO Sede CASALPUSTERLENGO (MI) Repertorio n. 57292/24853 e trascritto il 13/12/2006 ai n.ri 29468/16707.

LOTTO N. 002 - Sez. Urb. B Foglio 12 Particella 1814 Subalterno 15:

COMPRAVENDITA derivante da scrittura Privata con sottoscrizione autenticata il 18/11/2006 da Notaio SAMPIETRO PIETRO REMO Sede CASALPUSTERLENGO (MI) Repertorio n. 57292/24853 e trascritto il 13/12/2006 ai n.ri 29468/16707.

7 – VINCOLI GIURIDICI

7.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- | | | |
|--|---|----------|
| 7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali | : | Nessuna. |
| 7.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura | : | Nessuna. |
| 7.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge | : | Nessuna. |
| 7.1.4 Altri pesi o limitazioni | : | Nessuna. |

7.2 Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

(ALLEGATO 6 – Ispezioni ipotecarie)

7.2.1 Iscrizioni Contro

7.2.1.1

Nota del 23/12/2015 Registro generale n. 18239 Registro particolare n. 3157

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 15/12/2015 Numero di repertorio 2732/2133 Notaio BERTELLI MARIO Codice fiscale BRT MMS 66A31 F205 X Sede MILANO (MI) - IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 120.000,00 Tasso interesse annuo 2,2% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 240.000,00 – Importo capitale €. 120.000,00 - Durata 15 anni.

Sui seguenti immobili:

Immobile n. 1 Comune G388 - PAVIA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 17 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,00 vani Indirizzo VIA FRANCESCO RISMONDO N. civico -Piano 3 S1

Immobile n. 2 Comune G388 - PAVIA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 12 Particella 1814 Subalterno 15 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 14 metri quadri Indirizzo VIA FRANCESCO RISMONDO N. civico - Piano S1

Immobile n. 3

Comune G388 - PAVIA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 16 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,00 vani Indirizzo VIA FRANCESCO RISMONDO N. civico 50 Piano 3 S1

A favore: XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro: XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

7.2.1.2

Nota del 24/04/2021 Registro generale n. 8256 Registro particolare n. 1467

ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 20/04/2021 Numero di repertorio 4647/3160 Notaio PAINI FABRIZIO Codice fiscale PNA FRZ 80E17 G388 L Sede BRONI (PV)- IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 71.000,00 Tasso interesse annuo 1,1% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 142.000,00 – Importo capitale €. 71.000,00 - Durata 15 anni

Sui seguenti immobili:

Immobile n. 1

Comune G388 - PAVIA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 12 Particella 1814 Subalterno 15 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 14 metri quadri Indirizzo VIA FRANCESCO RISMONDO N. civico 50 Piano S1

Immobile n. 2

Comune G388 - PAVIA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 39 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 9,0 vani Indirizzo VIA FRANCESCO RISMONDO N. civico 50 Piano 3-S1

Identificativi dell'immobile 2 nella formalità precedente: Comune G388 - PAVIA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 17 - Comune G388 - PAVIA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 16

A favore: XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro: XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

7.2.1.3

Nota del 17/03/2023 Registro generale n. 4646 Registro particolare n. 780

ATTO GIUDIZIARIO Data 12/01/2023 Numero di repertorio 71 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Codice fiscale 800 158 90181 Sede PAVIA (PV) - IPOTECA GIUDIZIALE Derivante DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 31.745,23 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi € 1.314,00 Spese € 5.822,00 Totale € 17.000,00

Sui seguenti immobili:

Immobile n. 1

Comune G388 - PAVIA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -- Foglio 12 Particella 1814 Subalterno 15 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 14 metri quadri Indirizzo VIA FRANCESCO RISMONDO N. civico 50 Piano S1

Immobile n. 2

Comune G388 - PAVIA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -- Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 39 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 9,0 vani Indirizzo VIA FRANCESCO RISMONDO N. civico 50 Piano 3-S1

A favore: XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro: XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

7.2.2 Trascrizioni Contro

7.2.2.1

Nota del 03/05/2023 - Registro generale n. 8141 - Registro particolare n. 5535

ATTO GIUDIZIARIO Data 17/04/2023 Numero di repertorio 2420 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PAVIA Codice fiscale 800 139 30187 Sede PAVIA (PV)- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sui seguenti immobili:

Immobile n. 1

Comune G388 - PAVIA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -- Foglio 12 Particella 1814 Subalterno 15 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 14 metri quadri Indirizzo VIA FRANCESCO RIMONDO N. civico 50 Piano S1

Immobile n. 2

Comune G388 - PAVIA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana -- Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 39 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 9,0 vani Indirizzo VIA FRANCESCO RIMONDO N. civico 50 Piano 3-S1

A favore: XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro: XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

PRECISAZIONE: OMISSIONE DELLA SEZIONE URBANA B NELLA IDENTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO
--

7.2.3 Trascrizioni a favore

7.2.3.1

Nota del 13/12/2006 - Registro generale n. 29468 - Registro particolare n. 16707

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 18/11/2006 Numero di repertorio 57292/24853 Notaio SAMPIETRO PIETRO REMO Codice fiscale SMP PRR 40C25 D925 F Sede CASALPUSTERLENGO (LO)- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Sui seguenti immobili:

Immobile n. 1 Comune G388 - PAVIA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 17 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,00 vani Indirizzo VIA FRANCESCO RIMONDO N. civico -Piano 3 S1

Immobile n. 2 Comune G388 - PAVIA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 12 Particella 357 Subalterno 15 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 14 metri quadri RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA FRANCESCO RIMONDO N. civico -

A favore: XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro: XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

7.2.3.2

Nota del 23/12/2015- Registro generale n. 18237 - Registro particolare n. 11972

ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 15/12/2015 Numero di repertorio 2731/2132 Notaio BERTELLI MARIO Codice fiscale BRT MMS 66A31 F205 X Sede MILANO (MI) ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

Immobile n. 1: Comune G388 - PAVIA (PV) Catasto FABBRICATI Sezione urbana B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 16 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,00 vani Indirizzo VIA FRANCESCO RIMONDO N. civico 50 Piano 3 S1

A favore: XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro: XXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

7.3 Accertamento conformità urbanistico – edilizia e/o catastale.

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia. (ALLEGATO 8 – Comune di Pavia)

Le indagini/ispezioni, eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pavia (PV), hanno prodotto il seguente risultato:

- 1) **Edificazione del Condominio** con licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Pavia il 30 agosto 1968 - pratica n. 11901/68 P.G. - n. 640/68 U.T. e successive varianti del 12 agosto 1969 n. 5844/69 P.G. - n. 174/69

U.T. e del 3 febbraio 1970 n. 18991/69 P.G. - n. 745/69 U.T. (licenza di abitabilità del 7 dicembre 1971 n. 4381/71 di protocollo).

- 2) **Pratica CILA PG 38232.2016 PE 869-2016** per unione di due unità immobiliari (ex Fg. B/12 mappale 1718 subalterni 16 e 17), con mantenimento delle strutture portanti originarie, tramite realizzazione di n.2 aperture nella tramezza divisoria delle due unità.

Alla data odierna NON si dichiara LA CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA con riferimento al punto 2) in quanto, le tavole grafiche depositate in Comune, non corrispondono allo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo per le seguenti motivazioni:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Mero errore nelle tavole grafiche - non inserita una finestra sul lato di sud (esistente dall'edificazione del condominio).

Il costo preventivo per le regolarizzazioni (SCIA in SANATORIA) è pari a €. 1.200,00 per oblazione e diritti amministrativi e €. 2.000,00 per onorari e spese forfettarie, salvo migliori precisazioni.

7.3.2 Accertamento conformità catastale.

Come si evince dalle visure per immobile eseguite presso l'Agenzia del territorio di Pavia, i beni pignorati sono intestati a: **XXX** Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di

LOTTO 001: la planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **"NON RAPPRESENTA in MODO CONFORME"** l'unità immobiliare come di fatto in essere.

Il costo preventivo per la pratica catastale NCEU (scheda appartamento - divisione per schede cantine) è pari a €. 150,00 per diritti catastali e €. 1.200,00 per onorari e spese forfettarie. NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE .

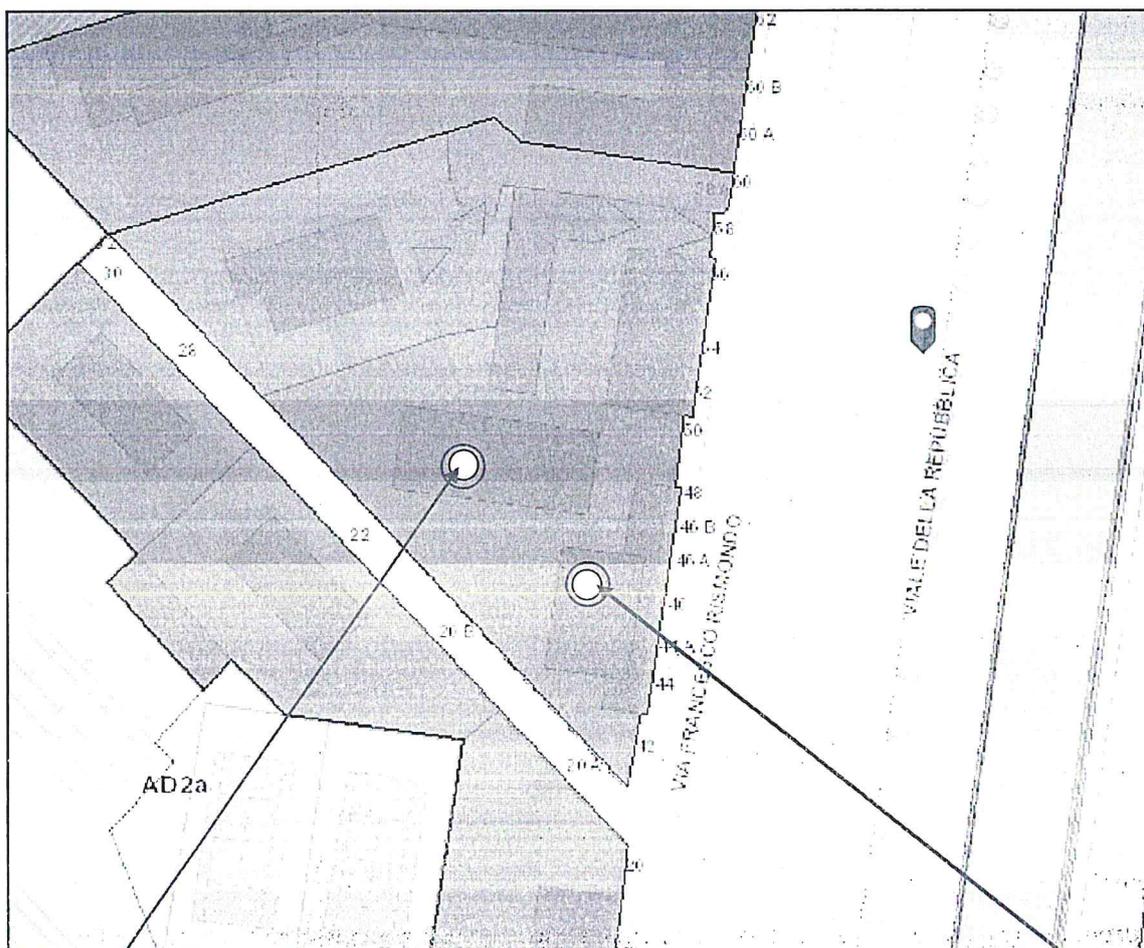
LOTTO 002: la planimetria/scheda catastale N.C.E.U., allegata al presente elaborato peritale, **"RAPPRESENTA in MODO CONFORME"** l'unità immobiliare come di fatto in essere.

SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE .

8 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni si trovano nel Comune di Pavia (PV), è un comune italiano di 70.857 abitanti, capoluogo della provincia omonima in Lombardia. Posta lungo la Via Francigena e sulle rive del fiume Ticino, poco a nord dalla confluenza di quest'ultimo nel Po, la città affonda le sue origini all'epoca delle tribù galliche; in seguito divenne municipium romano con il nome di Ticinum; dal 1361 è sede di una rinomata università, riconosciuta dal Times Higher Education nel 2022 tra le prime 10 in Italia e tra le 300 migliori al mondo, su un campione di 2.112 istituti universitari presi in esame. Le origini antiche e un passato storico di rilievo hanno lasciato in eredità a Pavia un ragguardevole patrimonio artistico: fra le principali attrazioni turistiche della città, annoverata tra le città d'arte della pianura padana, si possono ricordare il Castello Visconteo, la basilica di San Michele Maggiore, la basilica di San Pietro in Ciel d'Oro, la chiesa di Santa Maria del Carmine, il Duomo, le torri romaniche, i Musei Civici e il Ponte coperto. La città è inoltre il capoluogo di una provincia dedita soprattutto all'agricoltura, in particolare a viticoltura, risicoltura e cerealicoltura, mentre il peso del settore industriale, un tempo molto rilevante, è oggi molto più contenuto. Pavia è inserita nel parco del Ticino e all'interno dei confini comunali si trovano alcuni boschi (bosco Negri e bosco Grande) testimoni della grande foresta planiziale che un tempo ricopriva la Pianura Padana. I Comuni confinanti sono: San Martino Siccomario, Travacò Siccomario, San Genesio ed Uniti, Valle Salimbene, Borgarello, Sant'Alessio con Vialone, Torre d'Isola, Certosa di Pavia, Cura Carpignano, Carbonara al Ticino, Marcignago.

Dall'analisi degli elaborati grafici del PGT Vigente riporto la destinazione urbanistica del bene in oggetto.



LOTTO 001

STRALCIO PGT

LOTTO 002

UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO DI ESECUZIONE
VIA FRANCESCO RISMONDO N. 50/58 PAVIA (PV) "CONDOMINIO RISMONDO"

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE



Tessuto a media densità - art.22

SPESE CONDOMINIALI: (ALLEGATO 7 – Amministrazione protempore Sig. Gaetano Maria Robbiati)

1^ Scadenza + Saldo es. prec. al 10 Dicembre 2022 :	5.239,88
Scadenza Rata del 10 Gennaio 2023 :	873,52
Scadenza Rata del 10 Marzo 2023 :	873,52
Scadenza Rata del 10 Maggio 2023 :	873,52
Scadenza Rata del 10 Luglio 2023 :	873,52
Acconti versati Euro :	3.935,71
<i>Unità n° 48 = Sc. B - Int. 15 :</i>	

1^ Scadenza + Saldo es. prec. al 10 Dicembre 2022 :	85,59
Scadenza Rata del 10 Gennaio 2023 :	10,50
Scadenza Rata del 10 Marzo 2023 :	10,50
Scadenza Rata del 10 Maggio 2023 :	10,50
Scadenza Rata del 10 Luglio 2023 :	10,50
Acconti versati Euro :	64,29
<i>Da versare a Saldo Euro :</i>	4.861,55

l' Amministratore
GAETANO MARIA ROBBIATI

9 – ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

LOTTO 001

9.1 Situazione degli intestati dal 15/12/2015 al 27/07/2016:

XXX Proprietà per 1/1 in regime di

Atto del 15/12/2015 Pubblico ufficiale BERTELLI MARIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 2731 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11972.1/2015 Reparto PI di PAVIA in atti dal 23/12/2015

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale PAVIA (G388) (PV) Sez. Urb. B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 16

9.1 Situazione degli intestati dal 27/07/2016 alla data odierna:

XXX Proprietà per 1/1 in regime di

FUSIONE del 26/07/2016 Pratica n. PV0103804 in atti dal 27/07/2016 FUSIONE (n. 52010.1/2016). Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: PAVIA (G388) (PV) Sez. Urb. B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 16 - Sez. Urb. B Foglio 12 Particella 1718 Subalterno 17

LOTTO 002

9.1 Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 13/02/2006:

XXX Diritto di: Proprietà per 1000/1000

9.2 Situazione degli intestati dal 13/02/2006 al 18/11/2006:

XXX Diritto di: Proprietà per 1/1

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/02/2006 Registrazione Volume.410.n. 35 - SUCC. D
Iota presentata con Modello Unico n. 16707/2006 Reparto PI di PAVIA in atti dal 14/12/2006

9.3 Situazione degli intestati dal 18/11/2006 al 04/11/2011:

XXX Proprietà per 1/1 in regime di

Atto del 18/11/2006 Pubblico ufficiale SAMPIETRO PIETRO REMO Sede CASALPUSTERLENGO (LO) Repertorio n. 57292 -
COMPRAVENDITA ***SUCC. DI REGISTRATA A PAVIA IL 13-2-2006 N. 35 VOL. 410 Nota presentata
con Modello Unico n. 16707.1/2006 Reparto PI di PAVIA in atti dal 14/12/2006

9.4 Situazione degli intestati dal 04/11/2011 alla data odierna:

XXX Proprietà per 1/1 in regime di

Pratica n. PV0286716 in atti dal 04/11/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 122132.1/2011)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale PAVIA (G388) (PV) Sez. Urb. B Foglio 12 Particella 357 Subalterno 15

10 – SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI

Da Scenario immobiliare 2022- Calcolo della superficie commerciale.

La superficie da considerare, per la valutazione globale delle unità, è quella commerciale calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". Si calcola l'area lorda dell'immobile comprendente muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm. 35.

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
001	TERZO	APPARTAMENTO mq. 147,00	147,00 X 100%	147,00
		BALCONI mq. 35,94	35,94 X 50%	17,97
	SEMINTERRATO	CANTINE mq. 13,00	13,00 X 25%	3,25
Totale Superficie commerciale LOTTO 001				168,22

N. LOTTO	PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
002	SEMINTERRATO	BOX AUTO mq. 17,00	17,00 X 100%	17,00
Totale Superficie commerciale LOTTO 002				17,00

11 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Sintetica comparata in considerazione della loro consistenza, della destinazione d'uso, delle caratteristiche e finiture, dello stato d'uso manutenzione/conservazione, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione del fabbricato, dell'esistenza nella zona dei servizi primari. Il tutto correlato con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni e di quanto indicato nella premessa di cui sopra. Fonti d'informazione: Quotazioni Immobiliari OMI (Agenzia del Territorio), Borsino Immobiliare.it, Agenzie Immobiliari operanti in zona comparato con beni similari venduti. (**ALLEGATO 9 – Quotazioni Immobiliari**).

Dopo aver preso visione dei prezzi al metro quadrato contenuti nelle fonti d'informazioni, la scrivente sulla base dell'attuale mercato immobiliare, ha ritenuto congruo applicare, **€. 2.200,00 al mq.** per l'unità abitativa e **€. 1.000,00 al mq.** per il box auto.

Vista la situazione di fatto accertata durante il **sopralluogo del 10/07/2023** si ritiene che i beni **possano essere alienati in Lotto 001 e Lotto 002.**

LOTTO 001

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA CALCOLATO per APPARTAMENTO e ACCESSORI COMPLEMENTARI	168,22 x €. 2.200,00	€. 370.084,00	€. 370.084,00	XXX Proprietà per 1/1 in
VALORE LOTTO 001 €.		€. 370.084,00	€. 370.084,00	

LOTTO 002

IMMOBILE	SUP. COMM. x €. al mq.	VALORE INTERO	VALORE DI DIRITTO	QUOTA DI PROP.
COME SOPRA CALCOLATO per BOX AUTO	17,00 x €. 1.000,00	€. 17.000,00	€. 17.000,00	XXX Proprietà per 1/1 in
VALORE LOTTO 002 €.		€. 17.000,00	€. 17.000,00	

Adeguamenti e correzioni di stima LOTTO 001.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:

$$(\text{€. } 370.084,00 \times 15\%) = \text{€. } 55.512,60$$

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolite alla data della perizia	€. 4.798,25
Spese tecniche di regolazione urbanistica	€. 3.200,00
Spese tecniche di regolazione catastale	€. 1.350,00

VALORE DEL LOTTO 001:

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 370.084,00 - €. 55.512,60 (riduzione 15%) - €. 4.798,25 (Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia)- €. 3.200,00 (Spese tecniche di regolazione urbanistica)- €. 1.350,00 (Spese tecniche di regolazione CATASTALE) = **€. 305.223,15 per la quota intera**

Arrotondato per DIFETTO a **€. 305.000,00** A CARICO DI XXX Proprietà per 1/1 in

Adeguamenti e correzioni di stima LOTTO 002.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:

$$(\text{€. } 17.000,00 \times 15\%) = \text{€. } 2.550,00$$

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	nessuna
Decurtazioni per lo stato di possesso	nessuna
Decurtazioni per servitù e altre limitazioni d'uso	nessuna
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	nessuna
Spese condominiali scadute e insolite alla data della perizia	€. 63,30
Spese tecniche di regolazione urbanistica	nessuna
Spese tecniche di regolazione catastale	nessuna

VALORE DEL LOTTO 002:

Valore della piena proprietà al netto delle riduzioni:

€. 17.000,00 - €. 2.550,00 (riduzione 15%) - €. 63,30 (Spese condominiali scadute e insolite alla data della perizia) = **€. 14.386,70 per la quota intera.**

Arrotondato per ECCESSO a **€. 14.400,00** A CARICO DI XXX Proprietà per 1/1 in

Quanto sopra a evasione dell'incarico affidatomi.
Casteggio, li 15 settembre 2023

L'esperto stimatore
Geom. Nicoletta Madama

(il documento è stato firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI :

- Allegato 1 : Copia Privacy perizia
- Allegato 2 : Visura catastale storica e scheda NCEU lotto 001
- Allegato 3 : Visura catastale storica e scheda NCEU lotto 002
- Allegato 4 : Atti di provenienza
- Allegato 5 : Documentazione fotografica LOTTO 001 e LOTTO 002
- Allegato 6 : Ispezioni Ipotecarie
- Allegato 7 : Documentazione Amministratore protempore "Condominio Rismondo"
- Allegato 8 : Comune di Pavia (PV)
- Allegato 9 : Quotazioni immobiliari